الآثار الاجتماعية لإرتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل أنموذجاً -

م. يوسف حامد السبعوي *

تاريخ قبول النشر

٢٠١٢/٣/٢٨

تاريخ استلام البحث

٢٠١١/١٢/١٧

المخلص:

لقد شهد العراق بعد أحداث عام ٢٠٠٣ ارتفاعاً غير مسبوق في قيمة العقار (الوحدات السكنية والأراضي غير المشيدة)، فقد بلغت نسبة ذلك الارتفاع في مدينة الموصل بين عامي ٢٠٠٨-٢٠١٠ حوالي ٢٠٠% أو أكثر من ذلك في بعض المناطق الحضرية، كان في مقدمة أسبابه إجماع الدولة عن توزيع الأراضي على مواطنيها أو منحهم سلفاً مالية من غير نسبة فائدة، يدعمها في ذلك الزيادة السكانية الطبيعية في المدينة والهجرة الوافدة إليها، مما أدى إلى حرمان شريحة واسعة من ذوي الدخل المحدودة في المجتمع من امتلاك عقار، وبالتزامن مع موجة التحضر التي ضربت الفئات الشابة وزرعت في أنفسهم روح النزعة الاستقلالية عن أسرهم، أدى إحداهما جملة من الآثار الاجتماعية والنفسية والاقتصادية والمورفولوجية والصحية، السلبية، فضلاً عن الضغط على خدمات البنى التحتية (الارتكازية)، فترك مجتمع مدينة الموصل بحال يرثى له، مما يتطلب ضرورة تشخيص هذه المشكلة وصولاً إلى العلاج الشافي لها.

* مدرس/ قسم علم الاجتماع/ كلية الآداب/ جامعة الموصل.

الأثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً

The social effects of the high value of the property In urban areas

Theory study in urban sociology City of Mosul, a model

Lecturer : Yousif Hamid Al Sabaawi

Summary of Search

Iraq has witnessed After the events of 2003 an unprecedented rise in the value of the property (Residential units, Land unbuilt), the ratio of the height in the Mosul city between 2008-2010 approximately 200% or more so in some urban areas, was at the forefront of its causes, reluctance of the state for distribution of land to its citizens or give them a cash advances without avails, supported by the population increase in the city and immigration to it, thereby depriving a large segment of low-income people in the community, from owning property and in conjunction with the wave of urbanization that hit the young category and planted in themselves spirit of independence tendency from their families, lead to a number of effects (Social, psychological, economic, morphological and health, negative, as well as pressure on the infrastructure services) its left the community of Mosul city in solving the deplorable Which requires to diagnosis of this problem for arrived to Cure them.

المقدمة :

يعد العقار (وحدة سكنية أو قطعة ارض غير مشيدة) من الأهمية بمكان أن تجعل الفرد لا يتوانى في أن يفني عمره في سبيل امتلاكه ، إذ انه من أولويات الإنسان وحاجاته الأساسية التي تضمن له الاستقرار النفسي والراحة الجسدية ، وهو رمز الاستقلال والأمان والسكينة كما أكدها القران الكريم في قوله تعالى (والله جعل لكم من بيوتكم سكناً وجعل من جلود الأنعام بيوتاً تستخفونها يوم ضعنكم ويوم إقامتكم ومن أصوافها واو بارها وأشعارها أثاثاً ومتاعاً إلى حين) النحل، الآية (٨٠)، كما للعقار أهمية كبيرة خاصة في المجتمعات الشرقية ومنها المجتمع الموصل، بحيث بات شكل ومساحة العقار الذي يمتلكه

دراسات موصلية ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

الفرد عاملاً مهماً في تحديد مكانته الاجتماعية بين أصدقائه وأقربائه ، وأنه كان منذ عقودٍ قليلةٍ ماضيةٍ لا يستطيع الشاب الذي لا يمتلك هو أو أسرته وحدة سكنية من الزواج بسهولة، ويصل إلى درجة (الوصم اجتماعي) الذي يلزم الإنسان حتى يمتلك عقاراً، وقد ارتبط العقار بشرف العائلة وسمعتها ودينها حتى قيل في المثل الموصلية (إلي ما عندو بيت ما عندو دين) ، وقد تعددت معاني البيت ليصبح مثلاً (لزوجة الرجل وأبناءه) كقولنا (آل بيت الرسول صلى الله عليه وسلم) ، وعرفت العوائل الموصلية بالبيوت التي ينتمون لها مثل بيت (هگوري، الصابونجي، الحلاجي.... الخ).

وعلى الرغم مما تعانیه الكثير من دول العالم من أزمة مالية حادة أشعلت فتيلها أزمة الرهن العقاري التي ابتدأت في الولايات المتحدة الأمريكية وأدت إلى انخفاض في قيمة العقار بشكل كبير ، ليس في أمريكا وحدها بل ألفت بثقلها على معظم دول العالم وبخاصة الدول الأوروبية.

إلا أن العراق بقي يغرد خارج السرب ، فقد شهد العراق بعد أحداث عام ٢٠٠٣ ارتفاعاً غير مسبوق في قيمة العقار، كانت في مقدمة أسبابه الدولة العراقية وتجار العقار والسماسرة الذين يهدفون وبشتى الطرق إلى تحقيق أعلى ربح ممكن على حساب الملايين من الفقراء الذين ضاق عليهم العراق بما رحب ، وأصبح حلمهم في امتلاك عقار عباً يؤرق كاهلهم في بلد لا يمتلك سوى وعوداً بإنشاء مجمعات سكنية لا تخطو الورق الذي كتبت عليه أو حلاً يبعث في أنفسهم الأمل بالعيش بشكل مستقل.

المبحث الأول

الإطار المنهجي للبحث

*مشكلة البحث : تعد مشكلة ارتفاع قيمة العقار بشكل غير مسبوق في مدينة الموصل كما الحال في مدن العراق الأخرى من المشكلات التي برزت في الحياة اليومية للمواطن العراقي إبان الاحتلال الأمريكي، إذ بلغ معدل ارتفاع قيمة العقار بين عامي ٢٠٠٨ - ٢٠١٠ إلى أكثر من (٢٠٠%) وخاصة قطع الأراضي غير المشيدة - بحسب مقارنة الأسعار السائدة في السوق قبل وبعد هذه الفترة - مما أدى إلى حرمان شريحة كبيرة من أبناء المجتمع من ذوي الدخل المحدودة من امتلاك عقار سواء كان (وحدة سكنية) أم (قطعة ارض) يعلق عليها أمله الذي طال انتظاره.

كما أن هذا الارتفاع المتسارع في سوق العقار العراقية قد أرخى زمامه على المجتمع ليترك جملة من الآثار (الاجتماعية والنفسية والاقتصادية والصحية، فضلاً عن الآثار المورفولوجية) التي ضربت كل أجزاء المدينة في محاولة لإيجاد البدائل التي تلبي حاجات أبناء المجتمع في العيش بشكل مستقل، في الوقت الذي تشهد فيه مدن العراق ومنها مدينة الموصل زيادة سكانية غير محسوبة.

*أهمية البحث : تأتي أهمية البحث من أهمية (العقار) نفسه، إذ أن امتلاك عقار من قبل الأفراد يعد رغبة لا يخلو منها مجتمع على وجه البسيطة وعلى مر العصور، خاصة وان رغبة التملك لدى الإنسان من المسلمات التي فطره الله عليه، وان عدم قدرته على تحقيق تلك الرغبة سيولد مشكلات كبيرة للفرد ذاته ومجتمعه على حدٍ سواء. وبحسب علم الباحث يعد البحث المحاولة الأولى

م. يوسف حامد السبعوي

من نوعها في مدينة الموصل لتشخيص الآثار الناجمة عن ارتفاع عن قيمة العقار.

* **هدف البحث** : يهدف البحث الحالي إلى تحديد الآثار التي تمس المجتمع بالصميم (الاجتماعية) المترتبة عن ارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل، سواءً كان العقار وحدة سكنية أم قطعة ارض غير مشيدة.

* **فرضية البحث** : يعتقد الباحث أن أي ارتفاع لقيمة العقار في أي مدينة سيؤدي إلى حرمان شريحة واسعة من أبناء مجتمعها، وان حرمان هذه الشريحة سيولد جملة من الآثار السلبية على المجتمع والمدينة، وان انخفاض قيمة العقارات بشكل نسبي سيؤثر إيجاباً عليهما.

- تحديد المصطلحات :

أولاً: العقار : ويمكن تعريفه على النحو الآتي :-

١ - بالفتح مخففاً وهو الأرض والضياع والنخل، ويقال في البيت عقار حسن أي متاع وأداة^(١).

٢ - كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار (وجمعة) عقارات، والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً^(٢).

٣ - بالانجليزية Real estate وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف، أي الأرض والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار^(٣).

ويقسم العقار إلى نوعين :

* **العقار بطبيعته** : وهو كل الأشياء التي تتصل بالأرض، ولا يعد عقاراً بالنسبة للأرض إلا ما هو جزء منها.

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجا

*العقار بالتخصيص : ويقصد به منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه لخدمة هذا العقار واستغلاله^(٤).

وتأسيساً على ذلك فان كلمة عقار تعني (وحدة سكنية، مسكن، بيت، منزل، قطع أراضي سكنية) والتي ستذكر في ثنايا البحث وحسب المصادر المعتمدة.

ثانياً: المناطق الحضرية :

ويقصد بها المناطق التي يزيد بها كثافة الإنشاءات البشرية مقارنة بالمناطق المحيطة ، ويطلق هذا المصطلح عادةً على (المدن) وليس على المستوطنات الصغيرة المعزولة، وكان قد توقعت الأمم المتحدة بنهاية عام ٢٠٠٨ بان نصف سكان العالم سيعيشون بمناطق حضرية (موقع الهيروالد تريبيون، ٩ ديسمبر ٢٠٠٨).

وعليه يمكن تعريف (المدينة) بما يلي^(٥) :

١- يعرفها (فيبر) بأنها ذلك الشكل الاجتماعي الذي يسمح بظهور أعلى درجات الفردية، فهي مجموعة بناءات اجتماعية يمكن أن تؤدي إلى ظهور أنماط متعددة وملموسة في أساليب الحياة، وتمتاز بالتنظيم والسوق والمحاكم والقوانين ذات السلطة المحلية.

٢- ويعرفها (ويرث) بأنها مكان دائم للإقامة يتميز نسباً بالكبر والكثافة ويسكنه أفراد غير متجانسين.

٣- وعرفت قانونياً ذلك المكان الذي يعلن بوثيقة رسمية تصدر عن سلطة عليا على أنه مدينة.

م. يوسف حامد السبعوي

وهكذا فإن كلا من المصطلحين (المناطق الحضرية والمدينة) ينطبق على مدينة الموصل.

المبحث الثاني

العوامل المؤثرة في زيادة الطلب على العقار

إن سوق العقار حاله كحال أي سوق آخر في كل بقاع المعمورة، يخضع لآليات العرض والطلب، تلك الآليات التي يقصد بها :

* **العرض** : الكمية التي يعرضها المنتجون للبيع بسعر معين وفي فترة زمنية معينة، وذلك مع افتراض بقاء الأشياء على ما هي عليه ومن ثم تتولد علاقة معينة بين الثمن والكمية المعروضة^(٦)، أما (العرض) في سوق العقار فيقصد به عدد الوحدات السكنية أو قطع الأراضي غير المشيدة المعروضة في السوق لأغراض البيع أو الإيجار، إذ تؤثر فيه مجموعة من العوامل أبرزها شدة الطلب على العقار، وعليه فإن هناك علاقة عكسية بين العرض وقيمة العقار، فكلما ازداد المعروض من العقار انخفضت قيمته السوقية والعكس صحيح^(٧).

* **الطلب** : والطلب من الناحية الاقتصادية عبارة عن الكميات التي يكون المستهلكون مستعدين وقادرين على شراءها عند الأثمان المحتملة لها في فترة زمنية معينة، وذلك مع افتراض بقاء الأشياء الأخرى على حالها^(٨)، ويقوى الطلب على العقار إذا كان نادراً أكثر مما يقوى عليه إذا وجد بوفرة، ويتغير السعر كذلك حسب عدد الطالبين، فإذا كان عدد الناس الذين يطلبون (العقار) كبيراً يرتفع سعره ويحدث انخفاضاً إذا كان عددهم قليل، وهكذا فإن العلاقة بين الطلب وقيمة العقار تكون طردية، أي كلما زاد الطلب على العقار ازدادت معه قيمته السوقية وبالعكس.

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجا

إلا أن هناك مجموعة من العوامل تلعب دوراً بالغ الأهمية في زيادة الطلب على العقار ومن ثم تدفع نحو رفع قيمتها في السوق ، ويمكن تحديد أهم تلك العوامل حسب أهميتها وكما يلي :

أولاً : العوامل الطبيعية (النمو السكاني) :

يعد النمو السكاني السبب الأساس في زيادة الطلب على العقار بوصفها الحاجة إلى السكن من الحاجات الرئيسة للمجتمعات، وقد شهدت معظم دول العالم زيادة في نسب النمو السكاني وذلك لانخفاض معدلات الوفيات نتيجة لتنظيم الخدمة المتعلقة بشؤون الولادة وتطبيق قواعد الوقاية والرعاية الصحية والإجراءات الخاصة بمكافحة الأمراض الوبائية التي طبقتها العديد من الدول - وبخاصة دول العالم الثالث - بمساعدة المنظمات الدولية^(٩)، وقد اختلفت نسب نمو السكان من دولة إلى أخرى، ففي ملحق قائمة الدول حسب معدل النمو السكان والمأخوذة من تقرير الأمم المتحدة لعام ٢٠١٠ والمنشور في (ويكيبيديا / الموسوعة الحرة) تبين أن معدل النمو السكان في العراق هو (١،٨٤ %) محرزاً بذلك الترتيب (٦٤) بين دول العالم، في حين كانت في المرتبة الأولى لبييريا وبمعدل (٤،٥٠ %)، وبقيت جزر كوك* في المرتبة الأخيرة بمعدل (-) ٢،٢٣%(١٠)

إلا أن هذه الزيادة (السكانية) فرضت عبأً مضافاً على هذه الدول، نتيجة لزيادة احتياجات مجتمعاتها إلى السكن وخدمات البنى التحتية والاجتماعية وغيرها، والجدير بالذكر أن عدد سكان مدينة الموصل عام ٢٠٠٧ يبلغ مليونين وسبعمائة ألف نسمة. ليصل في عام ٢٠٠٩ ثلاثة ملايين ومائتين وثلاثة

* مجموعة جزر في جنوب المحيط الهادي تقع في منتصف المسافة بين نيوزيلندا وهاواي

م. يوسف حامد السبعوي

وسبعين ألفا حسب إحصائيات وزارة التجارة العراقية^(١١)، أي بزيادة قدرها (٥٧٣٠٠٠) نسمة خلال سنتين فقط.

ثانياً : الهجرة :

وأهمها الهجرة الداخلية Internal Migration والتي يعني انتقال السكان من الريف إلى المدينة بفعل عوامل الدفع Push factors كقلة فرص العمل وتخلف الريف والهرب من سيطرة الوالدين والرغبة في تغيير نمط الحياة، وعوامل الجذب Pull factor كتوفر فرص العمل بالمدينة وتوفر الخدمات والتعلق بمباهج المدينة^(١١)، وتتركز هذا النوع من الهجرات في الدول النامية وأبرزها الدول العربية والعراق.

وعلى الرغم من أن لمثل هذه الهجرات دوراً إيجابياً في توفير أيدي عاملة ذات مهارات متنوعة تكون المدينة بأمس الحاجة لها، إلا أنها تدفع إلى ظهور العديد من المشكلات أبرزها زيادة الطلب على العقار، على الرغم من أن الكثير من الوافدين إلى المدينة يكونوا غير القادرين على شراء عقار، الأمر الذي يضطرهم في ظل غياب سلطة القانون إلى افتراض الأرض أو بناء صرائف أو مساكن متهترة على الأراضي المملوكة للدولة مما يؤثر على المشهد الحضري للمدينة، وهذا ما حدث عينه في مدينة الموصل، فبعد الهجرة السكانية الكبيرة إلى خارجها إبان تأزم الوضع الأمني خلال العامين (٢٠٠٦ - ٢٠٠٨)، عاود السكان إلى أماكنهم على اثر تحسن الوضع الأمني، مما زاد الطين بله في سوق العقار.

ثالثاً : العوامل الاجتماعية :

يعد العقار من أهم ما تملكه الأسر في حياتها لما توفره من استقرار نفسي ومكانة اجتماعية عالية بين الأهل والأقرباء والأصدقاء ، وتلعب العوامل الاجتماعية دوراً بارزاً في زيادة الطلب على العقار من خلال عدة محاور وأهمها (الانشطارات الأسرية).

فعلى الرغم من الفوائد (المادية) الكبيرة التي نالتها المجتمعات من الثورة الصناعية وما رافقها من تطورات تكنولوجية وتسارع درجة تحضرها ، إلا أنها خسرت الكثير في شقها (المعنوي) فأثرت على قوة التماسك الاجتماعي مما دعا إلى بروز قيم غربية على النمط التقليدي ومنها الرغبة في الاستقلال (السكني والاقتصادي..... الخ) عن العائلة^(١٢)، فحولت الأسرة من شكلها الممتد Extend family إلى النووية Nuclear family التي تقتصر على الزوج والزوجة والأطفال^(١٣)، وأصبحت تورث أبناءها هذا النمط من الأسر وتدفعهم نحو تكوينها، بحيث أصبح الاتجاه العام الآن نحو الأسر النووية المنعزلة^(١٤)، الأمر الذي ولد تزايد الطلب على العقار.

رابعاً : العوامل النفسية :

وللعوامل النفسية أثرها في زيادة الطلب على العقار من خلال حاجة الفرد إلى:
١ - الخصوصية Privacy : وتعني حرص الفرد على الاحتفاظ بجانب من أفكاره وميوله وأنشطته في مجال الحرمات الشخصية لنفسه أو لمن يختارهم من أعضاء عائلته أو أصدقائه^(١٥)، ومع زيادة التحضر وتطور المجتمعات وتقدمها اخذ الاتجاه نحو الخصوصية يميل الي الازدياد تمثل في بعض

م. يوسف حامد السبعوي

المجتمعات بإعطاء البالغين من الشباب خصوصية عالية جداً على شكل مساكن منفردة أو شقق خاصة بالعزاب^(١٦).

٢ - الشعور بالأمن والاطمئنان : ويعدان من الحاجات الإنسانية الأساسية ، وقد عدّهما (ماسلو) أساساً لإشباع حاجات نفسية أخرى مثل الانتماء والحب وتقدير الذات واحترامها، وهي ضرورية لكي يستطيع الإنسان أن يعمل ويبدع^(١٧)، وان عدم الشعور بالأمن والطمأنينة يؤدي الي الاضطرابات والانحرافات النفسية^(١٨)، وغالباً ما يبحث الإنسان عن هذا الشعور في (المسكن) لتأمينها له ولأسرته.

٣ - غريزة التملك : وهي من غرائز الإنسان التي فطره الله عليها لقوله تعالى (وانه لحب الخير لشديد) العاديات، الآية (٨) ، فضلاً عن كون امتلاك (العقار) سيعد من أئمن ما يحرص الآباء على توريثها لأبنائهم.

خامساً : العوامل الاقتصادية :

واهم ما تتمثل به العوامل الاقتصادية التي تؤثر في زيادة الطلب على العقار وهو (تحسن مستوى دخل الفرد)، والمقصود بدخل الفرد (الدخل الحقيقي) الذي يدخل على الفرد من موارد مالية خلال الشهر من جميع مصادر الدخل، إذ يعد الدخل العامل الأساس الذي يحدد مستوى المعيشة خصوصاً بالنسبة للطبقة العاملة التي تعتمد أساساً على الدخل الحقيقي الذي يحدد القوة الشرائية للسلع الضرورية التي يحتاج إليها الفرد في حياته اليومية^(١٩)، كما يمثل الدخل مؤشراً مهماً على الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية التي يعيشها الفرد، وتعد الظروف التي ينقطع فيها الدخل الشهري أو يقل عن مستوى الكفاف من أصعب الظروف وأحلكها^(٢٠)، وقد عرف (البنك الدولي) الدول منخفضة الدخل (الفقيرة) بأنها الدول التي ينخفض فيها دخل الفرد عن ٦٠٠ \$

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجا

سنوياً وعددها ٤٠ دولة معظمها في أفريقيا، ومنها ١٥ دولة يقل فيها دخل الفرد عن ٣٠٠ \$ سنوياً. وغالباً ما يرافق زيادة الدخل للعوائل زيادة في طلباتها نحو الخدمات ومنها المسكن والخدمات الأخرى مما يؤدي إلى الحاجة إلى وحدات سكنية جديدة^(٢١).

سادساً : العوامل السياسية :

كما أن للدول سياستها الخارجية فان هناك سياسات عامة تتبعها الدول داخل بلدانها ، ومنها السياسة الإسكانية التي تعد جزءاً من التنمية الحضرية التي تهتم بإيجاد البيئة السكنية المناسبة التي يقدر فيها الناس على النمو والتقدم^(٢٢)، مثلما هو الحال في بريطانيا التي أنفقت مبالغ طائلة من المال في الستينات والسبعينات في مشاريع معينة وفي مناطق معينة بإعلان (مناطق التطويرات العامة ١٩٦٩) و (مناطق بناء المساكن ١٩٧٤) لتحسين السكن والبيئة^(٢٣).

إلا أن الظروف الاقتصادية والأزمات والحروب التي تمر بها الدول - مثل الدول النامية وفي مقدمتها العراق - قد توقف مثل هذه المشاريع ، لذلك تلجأ هذه الدول إلى بعض الإجراءات كمثل :

١ - إنشاء المصارف العقارية : لدعم الإسكان وتقديم القروض للمواطنين لتشييد المباني أو صيانتها.

٢ - دعم مواد البناء: وذلك من خلال منح القروض لصناعة مواد البناء والتي أصبحت واقعاً على الرغم من ضآلة إنتاج الدول النامية لها^(٢٤).

٣ - توفير خدمات البنى الارتكازية وتبليط الشوارع.

إن مثل هذه التسهيلات ستعمل على إقبال المواطنين إلى التوجه نحو البناء، مما يسهم في زيادة الطلب على العقار، خاصة إذا رافق ذلك (الدعم الحكومي) توزيعاً للأراضي السكنية على مواطنيها.

سابعاً : العمليات الاجتماعية :

تأثر العمليات الاجتماعية في تخطيط هيكل المدينة وتوزيع استعمالات الأرض الحضرية وتوزيع السكان بين أجزائها وعلاقة الإنسان ببيئته^(٢٥)، كما تعمل البعض منها على رفع قيمة العقار من خلال دفع بعض المناطق نحو مراكز المدن أو نحو مناطق تجارية مهمة، مما يسهم في زيادة الطلب عليها، ويمكن تحديد أهم هذه عمليات بما يلي :

١ - السيطرة Dominance : يقصد به التأثير الاقتصادي والاجتماعي الذي تفرضه إحدى مناطق المدينة على المناطق الأخرى التي تعود إلى النوع ذاته أو من أنواع أخرى^(٢٦)، وتسبب سيطرة هذه المناطق على المناطق الأخرى ارتفاعاً لقيمة الأرض فيها، لأنها منطقة جذب للسكان بحكم موقعها الاستراتيجي في المدينة^(٢٧).

٢ - التدرج Gradient : يتصل مباشرةً بالسيطرة، إذ أن مجال تأثير بعض قوى النشاط الاقتصادي والاجتماعي في المركز الحضري يقل بالتدرج مع المسافة^(٢٨)، وهنا نلاحظ أن سعر الأرض والإيجار الاقتصادي ونوع المؤسسات تتدرج بالانخفاض من المركز التجاري الي الأطراف^(٢٩).

٣ - الغزو Invasion : يعني عملية تغلغل أو اقتحام لمنطقة معزولة تقوم بها جماعة سكانية أو وظيفة تنظيمية أو استعمال معين يختلف تماماً عما كان موجوداً فيها من قبل، ويقابلها انتقال السكان أو استعمال معين من منطقة إلى

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً

أخرى^(٣٠) بسبب جدواها الاقتصادية أو الاجتماعية، وتعتمد إحلال استثمار جديد بدلاً من استثمار سابق على مقدار القابلية في دفع الإيجار العالي لوحدة المساحة^(٣١).

٤ - التركيز Concentration : عبارة عن تجمع السكان واستعمالات الأرض في منطقة معينة بفعل العوامل الطبيعية والاجتماعية لكون المنطقة ملائمة لإشباع الحاجات الأساسية لمعيشة الإنسان فيها^(٣٢)، الأمر الذي سيزيد من الطلب على عقارات هذه المناطق وبالتالي سيرفع من قيمتها السوقية.

المبحث الثالث

العوامل التي تتحكم في سوق العقار بمدينة الموصل

تتحكم مجموعة من العوامل في سوق العقار بمدينة الموصل، فتدفعها نحو الارتفاع تارةً والانخفاض تارةً أخرى، وهذا لا يحدث على مستوى المناطق السكنية بوجه العموم، بل حتى داخل المنطقة السكنية الواحدة. وعلى الرغم من أن الدولة تستطيع أن تكون لها اليد الطولى بالتحكم في هذا السوق، إلا أنها نأت بجانبها واختارت أن تترك الأمر لمجموعة من العوامل تتحكم في هذا السوق المهم والحيوي والذي يمثل العنصر الأساسي في كل مدينة^(٣٣)، لدرجة بلغت فيها نسبة ارتفاع قيمة العقار في المدينة بين عامي ٢٠٠٨ - ٢٠١٠ أكثر من (٢٠٠%) أو أكثر في بعض المناطق من المدينة، وبرزت هذه العوامل هي:

١ - القرب من المراكز الحضرية (جامعة الموصل، مركز المدينة التجاري، المستشفيات) : فكلما كان العقار قريباً من هذه المراكز، كلما زاد الطلب عليه مثل (منطقة المجموعة الثقافية لقربها من جامعة الموصل و منطقة السرجخانه في قلب المدينة)، وذلك لكونها ذات مردود اقتصادي عالي إذا ما استغلت

م. يوسف حامد السبعوي

تجارياً، إذ أن سعر الأرض الحضرية في مدينة الموصل تتدرج متناقصة نحو الأطراف مع وجود عقد ذات أثمان عالية في مناطق التقاطع ومع امتداد خطوط النقل الرئيسية، أي أن مخطط سعر الأرض الحضرية يتخذ شكلاً مخروطياً تقل درجة انحدار جوانبه باتجاه الأطراف^(٣٤)، كذلك الحال بالنسبة للمناطق المتاخمة للمستشفيات الكبيرة في المدينة، فالأهميتها التجارية باتت المناطق المواجهة لمستشفى الخنساء في (حي السكر) أعلى قيمة من نظيراتها سواء في الحي ذاته أو المناطق الأخرى.

٢ - **توفر خدمات البنى التحتية Infrastructures** : من (نقل وكهرباء وماء ومجاري) إذ تعد هذه الخدمات شريان الذي يمنح الحياة لأي منطقة سكنية، وان كثيراً من السكان يفاضلون بين المناطق السكنية على أساس توفر تلك الخدمات أو عدم توفرها^(٣٥)، وهذا هو السبب الرئيسي لانخفاض - بالمقارنة - قيمة العقار في مناطق مثل (وادي حجر، العامل) التي تعاني من ضعف الخدمات البنية التحتية فيها.

٣ - **الإطلالة على نهر دجلة ومنطقة الغابات** : ففي (الجزء التقليدي) من مدينة الموصل نجد أن العقارات التي تطل على النهر أعلى قيمة من نظيرتها التي تقع في الداخل، لكونها أكثر المناطق جاذبة للسكان وجاذبة لمختلف الاستخدامات الأرض^(٣٦)، وكذلك الحال في (حي الشرطة) الذي يطل بعض أجزائه بشكل مباشر على منطقة الغابات، وذلك لقيمتها الجمالية العالية.

٤ - **الخلفيات الثقافية والاجتماعية لسكاني المنطقة** : فقد أصبح العامل الثقافي أكثر أهمية عن ذي قبل^(٣٧)، فبحسب ادعاء أصحاب مكاتب العقار (السماسرة)، أن المناطق التي يسكنها أغلبية ريفية تنسم بانخفاض قيمة العقار مثل حي النهروان (التنك)، إذ يعد أرضاً خصبة لكثير من المشكلات الاجتماعية

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً

والاقتصادية بسبب سيادة القيم الاجتماعية القديمة والنزعة الريفية الذي يحدد ثقافتهم وغالبية سلوكهم.

٥ - **مورفولوجية المنطقة** : تلعب أحجام وإشكال الوحدات السكنية المشيدة والشوارع العريضة و الفراغات والحدائق ضمن المنطقة دوراً بارزاً في رفع قيمة العقار فيها، فكلما كانت تصاميم مساكنها تتميز بالتقدير والإعجاب بجمالية التنظيم Appreciation والتي يطلق عليها أحيانا بالتصميم الجيد، فإنها ستكون محببة لدى المشاهد والمستفيد^(٣٨)، كما أن لشوارعها العريضة أهميتها الوظيفية عموماً ولأجزائها المختلفة خصوصاً^(٣٩)، وتحقق الفراغات والحدائق فرصاً للاتصال الاجتماعي فضلاً عن وظيفتها الترفيهية، كما هو الحال في (حي العربي) و (حي الدندان).

٦ - **طبوغرافية المنطقة** : وتتصف مدينة الموصل في قسمها الغربي عموماً بكونه أكثر ارتفاعاً وتموجاً من القسم الشرقي (عدا بعض التلال) إضافة إلى الكثير من الوديان^(٤٠)، لذا فان قيمة العقار تكون اقل إذا ما كان يقع في منطقة مرتفع - لاحتمال ضعف وصول الخدمات إليها وأبرزها الماء - (كمنطقة القليعات)، أو منخفضة - بحيث تكون مكشوفة للمناطق الأكثر ارتفاعاً كبعض أجزاء (منطقة مشيرفة ٢). وعلى الرغم من أن (منطقة الدير) بالقرب من حي العربي لها نفس صفات المناطق الراقية إلا أن التربة الانتفاخية التي امتازت بها أدت الي خفض قيمة العقار فيها بالمقارنة مع أقرانها.

٧ - **نسبة التشييد** : بما الإنسان كائن اجتماعي بطبعه، لذا فهو يحتاج إلى أناس حوله يتصل بهم ويتفاعل معهم، إذ أن الاتصال شرط أساسي لحدوث التفاعل، وعدم وجوده يؤدي إلى العزلة^(٤١)، وعليه فان المناطق التي تكون فيها نسبة الوحدات السكنية المشيدة اقل من نسبة الأراضي غير المشيدة، كأجزاء

من (بارمجة) و (حي التعليم العالي)، تكون قيمة العقار فيها اقل من المناطق التي تكون فيها نسبة التشييد أعلى

٨ - **سمعة المنطقة** : وتمتاز أحياء (المهندسين، الكفاءات، الربيع) بسمعة طيبة، وذلك بسبب الخلفيات الحضرية لساكنيها، وان اغلب المسؤولين والشخصيات الموصلية المرموقة يقطنون في هذه المناطق أو المناطق المماثلة لها، لذا فان قيمة العقار فيها تكون مرتفعة. في حين أكد العالم فورد Ford أن السمعة السيئة للمنطقة السكنية تعمل على أبعاد بعض من أصحابها وجذب غيرهم إليها من الفقراء^(٤٢)، مثل الكثير من الأحياء في مدينة الموصل يصعب ذكرها لأسباب أدبية.

٩ - **التدرج من المركز إلى الأطراف** : قد يحدث أن تتدرج قيمة العقار ضمن المنطقة السكنية الراقية مثل (حي الرفاعي)، إذا ما تاخمتها مناطق سكنية غير راقية مثل (حي العريبي)، إذ يتميز الجزء المركزي من حي الرفاعي بالرقى من حيث حجم المساكن والخلفيات الحضرية لساكنيها، في حين تتخفف درجة الرقى كلما اتجهنا نحو أطرافه المقابلة لحي العريبي، لذا فان سعر الأرض والإيجار الاقتصادي تتدرج بالانخفاض من المركز إلى الأطراف^(٤٣).

١٠ - **العامل الأمني** : يعد الأمن من أهم الحاجات الواجب توفرها في كل مجتمع، وذلك من خلال توفير الشعور بالحماية من الأخطار الاجتماعية والعسكرية المحيطة به^(٤٤)، فبعد أحداث عام ٢٠٠٣ وما جرته على مدينة الموصل من انتكاسة أمنية خطيرة، أصبح شغل الفرد الموصل كيف يحمي نفسه من مخاطر السيارات المفخخة والعبوات الناسفة والمواجهات الدامية بين أفراد المقاومة والجيش الأمريكي والعراقي، والتي انتشرت في الكثير من مناطق المدينة مثل (حي الإصلاح الزراعي)، وان هذه الأحداث لم تنهي الطلب

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل انموذجاً

على عقارات هذه المناطق بل عملت على نزوح الكثير من الأسر إلى المناطق الأكثر أمناً، وعلى الرغم من التحسن النسبي للأمن في المدينة إلا أن عامل الخوف من السكن في هذه المناطق لا يزال قائماً.

١١ - **الحواجز الأمنية** : تأسيساً على النقطة السابقة (العامل الأمني)، وبعد إتباع الجيش سياسة (مسك الأرض) قام بنشر السطرات والحواجز الأمنية في كل حدب وصوب من مدينة الموصل وغلق معظم الطرق الرئيسية والفرعية داخل الأحياء السكني، لدرجة أن هناك أحياء سكنية كاملة مثل (حي المطاحن) لا يمكن الدخول إليها إلا من بوابة واحدة. كما أن ميزة الجانب الأيمن من المدينة بـ(كثرة الحواجز الأمنية + ضيق الشوارع = اختناقات مرورية مستمرة) جعلت من عقاراته بشكل عام أرخص من عقارات الساحل الأيسر.

١٢ - **التجاوزات** : ويقصد به الاستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة واستغلالها كمسكن - أو أي نشاط آخر - خلافاً لما يقره المخطط الأساس للمدينة^(٤٥)، وغالباً من يقوم بهذه التجاوزات من الفقراء الذين يهدفون منها بناء مسكن متواضع تحوي أدنى الخدمات لإيواء أسرهم، لذا تكون اغلب هذه التجاوزات متهرئة وغير نظامية، فضلاً عن تجاوزاتهم على شبكة الكهرباء والماء بشكل غير مسئول. كل هذه المواصفات تجعل سكان الموصل، وخاصة منهم ذوي الدخل العالية، يمتنعون من مجاورة المتجاوزين، مما يجعل قيمة العقارات فيها تصل الي أدنى مستوى في المنطقة نفسها ، مثل بعض المناطق في (حي الهرمات).

١٣ - **مجاورات المنطقة** : وتتحدد قيمة العقار تبعاً للمناطق التي تجاورها، فالمناطق التي تكون قريبة من (المقابر) عادةً ما تكون منخفضة، وذلك لاعتبارات نفسية ناشئة من قصص اغلبها خرافية، مثل الأجزاء المطلة على

م. يوسف حامد السبعوي

مقبرة الثورة في (محلة الورشان). كما تتخفف أيضاً العقارات في المناطق التي تطل على مجاري الصرف الصحي ومناطق تجمع النفايات وذلك لأسباب صحية، كما هو الحال في بعض أجزاء من (حي تل الرمان) في الجانب الأيمن من المدينة.

١٤ - **الوسطاء وتجار العقار** : وذلك من خلال مكاتب العقار (السماسرة) أو كما يسمون في مدينة الموصل (الدالين)، فمنهم الأمين ومنهم دون ذلك، فالدلال الأمين يحاول دائماً تحقيق التقارب بين طرفي المعادلة (البائع والمشتري)، دون أن يبخص الناس أشياءهم، في سبيل الكسب الحلال والاكتفاء بنسبة المكتب التي يتقاضاها في عملية التوسط والتي تتراوح بين (١% - ٢%) يدفعها كل من البائع والمشتري كل على حدة، أما الدلال غير المؤتمن، والذي يكون أحياناً في أصله تاجراً للعقار، فهو يعمل على التقليل من قيمة المنطقة ككل أمام من يضطر لبيع عقاره وبدواعي أغلبها واهية، وذلك لإقناعه بالبيع بأدنى سعر ممكن، في الوقت الذي يحاول فيه إغراء المشتري للعقار ذاته وإوهامه بأهمية المنطقة ومستقبلها الزاهر، في سبيل تحقيق أعلى ربح أو أعلى نسبة ممكنة، وعادةً ما يلجأ الناس إلى الوسطاء عند البيع أو الشراء وتصديق معظم ما يقولون، إذ ليس لديهم خيار آخر.

١٥ - **الجمعيات التعاونية** : فبعد أحداث عام ٢٠٠٣ وإحجام الدولة عن توزيع القطع السكنية على المواطنين، وما خلفه هذا الوضع من ارتفاع جنوني في قيمة العقار بالمدينة، دفع الجمعيات التعاونية إلى شراء الأراضي الزراعية في أطراف المدينة ومن ثم تحويلها بشكل أصولي من الصنف الزراعي إلى الصنف السكني، ثم تقطيعها وبيعها على موظفي الدولة وبأسعار مناسبة جداً بالمقارنة مع الأسعار السائدة في سوق العقار في المدينة، ومن دون أي توجيه

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجا

من قبل الدولة، وقد لاقت هذه المشاريع استحسان الكثير من أهالي المدينة والاشتراك بأعداد كبيرة في هذه الجمعيات، مثل (جمعية المعهد الفني التعاونية) التي قامت بتوزيع أكثر من (٣٠٠٠) قطعة سكنية على موظفي الجامعة ووزارة التربية بين عامي ٢٠١٠-٢٠١١ في المنطقة التي تقع خلف حي العربي وسميت بـ (حي التعليم العالي)، وعلى نفس الخطى قامت الكثير من الجمعيات التعاونية الأخرى بنفس العمل، الأمر الذي أدى إلى إحداث ثلث عام في حركة سوق العقار بالمدينة وخفض سلعته نسبياً، خاصة في الساحل الأيمن منها.

كما قام الكثير من ملاك الأراضي الزراعية بتقطيع أراضيهم وبيعها على المواطنين، وقد لاقت هي الأخرى استحسان الكثير من الناس رغم بقاء صنفها الزراعي، وذلك لوجود عامل مرتبط برغبة سكان المدن الكبرى في هجرة قلبها للعيش في أطرافها طلباً للهدوء والراحة أو طلباً لسكن يتلاءم مع مدخولاتهم المتوسطة^(٤٦)، فنشأت أحياء كبيرة مثل (حي الزيتون)، وفي مناطق (سادة وبعويزة).

المبحث الرابع

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل

من الطبيعي أن يكون لارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل، وما تبعه من عدم قدرة شريحة واسعة من المجتمع من اقتناء وحدة سكنية أو قطعة أرض والتزام السكني للأسر الموصلية ضمن الوحدة السكنية الواحدة، جملة من الآثار التي ألفت بنقلها على المجتمع وعلى الحيز المكاني الذي يحيط به. وبما أن كل تأثير على إي جزء من الحياة له أصداءه المباشرة أو غير المباشرة على

م. يوسف حامد السبعوي

المجتمع، لذا فانه من الطبيعي أن تعد كل أشكال تأثير ارتفاع قيمة الأرض على المستويات المادية والمعنوية هي (آثار اجتماعية)، وعليه يمكن تحديد أبرز هذه الآثار على النحو الآتي:

أولاً : الآثار الاجتماعية

وتتمثل هذه الآثار من خلال المشكلات الآتية :

١ - **المشكلات الأسرية** : تبرز هذه المشكلات نتيجة للتزام السكني ضمن الوحدة السكنية الواحدة، والذي يمكن قياسه - التزام السكني - بقسمة عدد السكان على مجموع عدد الغرف التي يشغلونها^(٤٧)، إذ أن عدم قدرة الأسر على اقتناء عقار خاص بأبنائهم المتزوجين، أدى إلى تحول الكثير من الأسر الموصلية من النمط النووي إلى النمط الممتد، يرافق ذلك ضيق في مساحة وحدتهم السكنية، ومع تقادم الزمن عادةً ما تتولد عن اللقاءات المستمرة بين أفراد الأسرة الواحدة مجموعة من المشكلات الاجتماعية تتمثل في مظاهر الشقاق والنزاع وارتفاع معدلات الطلاق وارتفاع معدلات تشرد الأحداث^(٤٨)، وفي هذا المجال يرى شو Show أن الظروف السكنية السيئة والازدحام وانخفاض مستوى المعيشة والأسر المفككة من العوامل الأساسية في جنوح الأحداث، كما أن السلوك الجانح قد يكون في جزء منه انعكاساً لصورة الصراع الأسري الذي يدفعه للانخراط في العصابة الجانحة^(٤٩)، وأكد ذلك دوركهايم Durkheim بقوله أن الأسرة تمثل احد الأسباب الرئيسة المؤثرة في تزايد نسبة الإجرام أو نقصها^(٥٠).

كما أن عملية التنشئة الاجتماعية نفسها تقوم على دور الوالدين والأسرة، فالفرد نتاج أسرته ولذلك فانه حينما يحدد الموقع السكني لنزله فانه ينطلق من

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً

نشأته الأسرية، وفي هذا يذكر سذرلاند Sutherland أن البيت نفسه يحدد بدرجة كبيرة نوع نماذج السلوك وقيم الأشخاص من مختلف المراكز الاجتماعية^(٥١).

وعليه يمكن القول أن ارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل وتراحم الأسر في وحداتهم السكنية، وبالتزامن مع حالة ضعف الرقابة الأسرية على الأبناء، بسبب انشغال الأب والإخوة الكبار في أعمالهم خاصة وأن كل من يعاني هذه الأزمة هم من ذوي الدخل المحدودة، والفقر وما يولد من مشاكل أسرية بين الوالدين، بالإضافة إلى الصحبة من الذين يعانون نفس الظروف، كل ذلك يقود إلى الانحراف والجريمة وغيرها من المشاكل الاجتماعية.

٢ - تأخر سن الزواج : لتأخر سن الزواج مضاره الخطيرة وعواقبه الوخيمة على المجتمع بأسره سوءاً كانت هذه الأخطار والآثار اجتماعية أم نفسية أم أخلاقية أم سلوكية^(٥٢). ويلعب العقار دوراً بارزاً في عملية تأخير أو تكبير عملية الزواج في مدينة الموصل وذلك من خلال :

أ- إن كبر حجم الأسرة وتكدسها تحت سقف بالكاد يكفيهم يعني ذلك عدم قدرة الأسرة من توفير غرفة مستقلة لتزويج أبنائها، وهذا السبب مدعاة لتأخر سن الزواج، وكانت دراسة قام بها السيد احمد خلف غنام وعربية عبد الرحمن عام ١٩٨٥ عن الواقع السكني في مدينة الموصل، أكدت أن كثافة السكن قد بلغت ١،٥٢ شخص في الغرفة الواحدة^(٥٣)، وان هذه النسبة تعد عجزاً في قطاع السكن في العراق، مع العلم أن فترة الثمانينات شهدت توزيعات كبيرة للأراضي السكنية من قبل الدولة وقروض للبناء، فضلاً عن دعم بعض مواد البناء الأساسية..... فكيف حال الواقع السكني الذي نعيشه الآن.....؟

ب- بسبب رواسب العادات الاجتماعية القديمة دأب الكثير من أهل الموصل على الامتناع من تزويج ابنتهم لمن لا يملك هو أو أسرته عقاراً (وحدة سكنية أو ارض قابلة للتشييد مستقبلاً)، وذلك حرصاً على مستقبلها، في ظل عدم إسهام الحكومة في توفير مستلزمات الزواج من أبنية أو سلف مادية - من غير فوائد - ترفع عن كاهل الشباب الكثير من الصعوبات التي تواجههم في الزواج^(٥٤).

٣ - **ضعف المكانة الاجتماعية** : وتأتي مكانه الاجتماعية العالية للفرد من خلال الاحترام والتقدير الذي يتلقاه من الآخرين، إذ تعد الحاجة إلى الاحترام رابع الحاجات التي يسعى الإنسان إلى تحقيقها في هرم ماسلو Maslow^(٥٥)، كما يرى توماس Thomas أن الحاجات الاجتماعية هي أربع حاجات رئيسة : الحاجة إلى الأمن، الحاجة إلى التقدير، الحاجة إلى الاستجابة، الحاجة إلى خبرات جديدة^(٥٦).

وفي عصر النزعة المادية والقيم المصلحية أصبح ولقد تحددت المكانة الاجتماعية للفرد عن طريق قيمة الأرض، والقدرة على دفع الإيجارات العالية^(٥٧)، وان عدم قدرة الفرد من امتلاك عقار مناسب في خضم التضخم المستمر في سوق العقار، ستطغى عليه صفة الفقر والتي باتت من أهم أسباب ضعف مكانه الاجتماعية بين الأقرباء والأصدقاء.

٤ - **التمييز الطبقي** : إن لارتفع قيمة العقار أثره في إحداث حالة من التمايز الطبقي بين أبناء مدينة الموصل، فقد عُرف أغلب من يستطيع أن يتحمل قيمة الأرض و تكلفة البناء المرتفعة وبخاصة في المناطق الراقية مثل (حي الزراعي والمزارع والأندلس)، بأنهم من أصحاب الدخل العالية، الأمر الذي

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجا

أدى إلى إحداث حالة من الحقد الطبقي ومن ثم ما يلبث أحيانا أن يتحول إلى صراع طبقي، يتمثل في بعض حالاته - بعد أحداث عام ٢٠٠٣ - بعمليات الخطف والقتل والتهديد.

ثانياً : الآثار المورفولوجية

إن الإنسان عبر الزمن قد مضى في طريقه قدماً يتعلم كيف يقيم المسكن والقرى ويحصنها وكيف يشيد البلدان ويحميها، وأخيراً عرف كيف ينشئ المدن الكبرى ويربط أجزائها ويوفر لسكانها مستوى من التمدن يراه البعض مفخرة البشرية^(٥٨)، وتتسارع الدول اليوم لبناء المدن الأجل والأحدث مثل (نيويورك وطوكيو وشنغهاي وباريس و دبي) جذباً للسياح ودلالة على قوتها الاقتصادية ومكانتها الدولية، وعلى الرغم من أن مثل هكذا مدن تمتاز بارتفاع خيالي لقيمة العقار، إلا أن سوق العقار فيها يخضع لمجموعة من الضوابط والقوانين الحكومية، لكن ما يجري في مدينة الموصل هو غياب تام للرقابة الحكومية على السوق العقاري، مما عرضها إلى جملة من الآثار التي بدت على مظهرها الخارجي (المورفولوجي) والذي يتمثل بـ :

١ - **التشوهات البصرية** : تلك التشوهات الناجمة عن التحويلات التي تجرى على الوحدات السكنية لسد الحاجة الملحة للأسر التي (تمتد)، وغالباً ما تكون هذه التحويلات على حساب الجانب المظهري للمسكن، فلم يعد يبالوا الأسر ذوي الدخل المحدود بالقيم الجمالية، بل يكون شغلهم الشاغل كيف يتمكنوا من بناء سقف جديد لأبنائهم الشباب، يوسع عليهم ضيق المساحة ويقيهم لهيب الإيجار إذا ما رغبوا بتزويج أبنائهم، وهذا ما اثر سلباً على مورفولوجية المدينة.

م. يوسف حامد السبعالي

كما أن لسد الحاجة المتزايدة على الكهرباء اضطر الناس إلى شرائها من المولدات الأهلية المنتشرة في جميع أحياء المدينة، وعادةً تتم عملية نقل الطاقة الكهربائية بأسلاك مختلفة الألوان وبشكل عشوائي لتشكل لوحة فنية بشعة المنظر لا ترى إلا في مدن العراق، فضلاً عن الضوضاء والملوثات التي تصدرها تلك المولدات.

٢ - **صغر حجم الوحدات السكنية** : نتيجة لارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل بدأت تنتشر ظاهرة بناء المساكن الصغيرة التي لا تتراوح أحجامها بين (١٠٠م - ١٥٠م) في معظم الأحيان، إذ يتشارك الإخوة أو الأقرباء في شراء قطعة أرض وبنائها مناصفة، وذلك لعدم قدرة أحدهم من شراء أو بناء وحدة سكنية مستقلة بحجم (٢٥٠م أو ٣٠٠م)، وهكذا فقد أصبح التطور العمراني في مدينة الموصل سجين المنطق الاقتصادي الذي استحدثته الأوضاع الراهنة، فلم تعد تتكلم عن ميزته أو نوعه بل عن كمية مساكنه وعدد سكانه فقط دون مبالاة بحاجاتهم أو نمط حياتهم^(٥٩).

٣ - **تقزم حجم المدينة** : فبسبب عمليات الخطف والقتل التي تفشت في المدينة بعد أحداث عام ٢٠٠٣، وارتفاع قيمة العقار وتكاليف البناء العالية، دفعت الكثير من أصحاب رؤوس الأموال في المدينة من الإحجام عن التوجه إلى شراء العقارات أو بنائها، مخافة أن تطالهم يد عصابات القتل والخطف - راجع ص ١٠، التمايز الطبقي - وفي ظل توقف مشاريع الإسكان الحكومية، أدى ذلك إلى توقف نمو المدينة وتقزم حجمها بالمقارنة مع عدد سكانها.

٤ - **التجاوزات** : تعد إنتشار ظاهرة التجاوزات من أهم المشاكل التي لم تنتشر في مدينة الموصل فحسب بل في عموم مدن العراق، ويرجع سبب ذلك إلى ضعف أو غياب القوانين الرادعة لمثل هذه الأعمال من جهة، وسوء تنفيذ

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجا

المخطط ذاته والتشريعات الخاصة بالتنفيذ^(٦٠) من جهة أخرى، وغالبا ما تكون هذه التجاوزات بمساكن متهرئة، لا تحوي أي قيم جمالية وذلك لعدة أسباب :
أ-الدخول المحدودة لغالبية المتجاوزين، حيث أنهم يكتفون ببناء سقف يكتفون منهم من حر الصيف وبرد الشتاء.

ب- إن اغلب المتجاوزين في مدينة الموصل من خلفيات ريفية - كما هو معروف - وهم يحولون نقل صورة الريف إلى المدينة من خلال تلك التجاوزات.

ج- الخوف من مستقبل التجاوزات إذا ما قويت الدولة واستعادت زمام الأمور بشكل كامل في البلد، وما يترتب عليها من احتمالات الغرامات المالية أو الهدم.

كما أن لتجاوزاتهم على شبكة الكهرباء والماء من خلال مد الكابلات والأنابيب المعدنية أو البلاستيكية على الشوارع والأرصفة ولمسافات طويلة وبشكل غير منتظم أثره على المدينة.

كل هذه الأمور أدت إلى التأثير على المشهد الحضري لمدينة الموصل فجعلته يفقد الكثير مما امتازت به المدينة من سمعة جمالية وعمق تاريخي أصيل.

ثالثاً : الآثار الاقتصادية

يتأثر كل من المجتمع والدولة على حدٍ سواء من الناحية الاقتصادية إذا ما ارتفعت قيمة العقارات فيها، وتتجسد هذه الآثار بما يلي :

١ - الآثار الاقتصادية على المجتمع : إن لارتفاع قيمة العقار مردودات اقتصادية حادة ترهق كاهل من تقطعت به الأسباب في الاستمرار بالعيش في

م. يوسف حامد السعاوي

مسكن يغص بالكبار والأطفال وان كانوا ذوي قربي (إخوته أو أبناء أعمامه) أو لم يجد مساحة أو مالا لتشييد غرفة إضافية لتزويج أبناءه الشباب أو لعزل أبناءه الذين بدعوا يكبرون ويدركون ما حولهم، فيضطرهم الحال إلى :

أ - **الاستئجار** : شقة أو مسكن تأويه وأسرته الصغيرة، إذ تتراوح بدلات الإيجار في مدينة الموصل بين ١٥٠ ألف دينار و ٤٠٠ ألف دينار كمتوسط تقريبي، وتتحدد قيمة هذه البدلات بـ * :

* نوع المسكن إذا كانت شقة أو وحدة سكنية مستقلة ، إذ تكون الشقة قي الغالب أرخص من البيت

* المنطقة السكنية التي تقع فيها الوحدة السكنية، فإن كانت المنطقة راقية أو قريبة من الخدمات الرئيسة في المدينة مثل (منطقة المجموعة الثقافية) تكون أعلى سعراً من المناطق الأخرى مثل (المناطق القديمة أو حي الانتصار).

* طبيعة تصميم المسكن ومساحته، فكلما كان المسكن أو الشقة ذات مساحة صغيرة وتصميم غير جيد، فإن قيمة إيجاره تكون اقل بكثير من المساكن الكبيرة ذات التصميم الهندسي الحديث.

كما يرافق قيمة بدل الإيجار عبء اقتصادي آخر، ألا وهو شراء الطاقة الكهربائية من المولدات الأهلية، وما يتبعه من شراء مستلزماتها لتوصيلها إلى مسكنه المستأجر.

ب - **البطالة** : وتعد البطالة من الظواهر المهمة التي يوليها علماء الاقتصاد والاجتماع اهتماماتهم البالغة والتي تشغل أيضاً بال الحكومات المختلفة للقضاء

* المصدر : بعض مكاتب بيع العقار في مدينة الموصل.

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً

عليها وتحقيق الشغل الكامل للعمال بشكل خاص واستعمال بقية عوامل الإنتاج بشكل عام^(٦١).

إذ أن ارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل وبالإشتراك مع (تدهور الوضع الأمني بعد أحداث ٢٠٠٣ وغلاء مواد البناء وارتفاع أسعار النقل)، ساعد على ظهور إحدى أبرز أشكال البطالة وهي (البطالة القسرية أو السافرة) والتي تعني حالة خلو العامل من العمل على الرغم من قدرته عليه^(٦٢)، وان مما لا يخفى على احد أن مشاريع الإسكان العامة والخاصة تعد من أهم ميادين تشغيل الأيدي العاملة في سوق العمل والتي تأثر على مجمل العملية الاقتصادية في البلد، وان ضعف مثل هكذا مشاريع في مدينة الموصل سيشكل ضغطاً مضاعفاً على كاهل أرباب الأسر أصحاب الدخل المحدود وبخاصة المستأجرين منهم.

٢ - الآثار الاقتصادية على الدولة : تبرز هذه الآثار من خلال التجاوزات الحاصلة من قبل بعض الأفراد على أملاك الدولة وعقاراتها، فقد تم في مدينة الموصل التجاوز على الكثير من أراضي الدولة المخصصة للمشاريع (الصناعية والتجارية والخدمية وغيرها) المستقبلية، لدرجة نفاذ الجزء الأكبر من هذه الأراضي وخاصة داخل التصميم الأساس للمدينة، مما أدى إلى :

أ- هدر أموال الدولة من خلال فقدانها للأراضي العائدة لها، فضلاً عن التجاوز على شبكات المياه والكهرباء - التي سيؤدي شرحها بشكل مفصل.

ب- إن مثل هذه التجاوزات تعرقل كثيراً من مشروعات التنمية والتخطيط لتكوين مدن جديدة^(٦٣).

ج- تخصيص أموال لإزالة هذه التجاوزات، إذا ما قررت الدولة القيام بذلك.

د- حرمان عدد كبير من العاطلين عن العمل من فرصة للعمل في هذه المشاريع المستقبلية.

رابعاً : الآثار النفسية

إن لإرتفاع قيمة العقار أبعاد تطال الجانب النفسي لأغلب أفراد المجتمع، ولاسيما الأسر الفقيرة، إذ أن اضطرارهم إلى التكسب أجيال بعد أجيال في مكان محدود سيكون له تداعيات نفسية حادة وخاصة على الأطفال، إذ أن المسكن يعد المكان الفيزيقي الذي تؤدي فيه عملية التنشئة الاجتماعية، فيسهم - أي المسكن - في تعزيزها أو الحد منها^(٦٤)، كما يمكن أن يكون عامل جذب وربط لأفراد الأسرة أو يتحول إلى عنصر طرد ونقمة عليهم^(٦٥).

وعلى الرغم من أن بعض المختصين يعتقد أن للتزام السكني دوراً إيجابياً في العامل النفسي، وأنه يرمز إلى الاحتوائية التي تعني عمرانياً اقتراب Proximity الناس والأشياء بعضهم من بعض، وحيثما يكون الاقتراب شديداً يتحقق الحضور المشترك وتسود الألفة والمودة لان الاقتراب من الأشياء والبشر يزيد المودة بينهما^(٦٦).

إلا أن آخرين إعتبر ظروف التزام السكني تزيد من احتمالية إعاقة سلوك الفرد، وهذا الوضع يثير لديه الشعور بالمنافسة أو العدوانية، فقد اعتقد علماء النفس أن العدوان يظهر عندما تعاق الطاقة الموجهة نحو غاية ما نتيجة لظروف مانعة وإذا تم التغلب على هذا التعويق عن طريق استعمال القوة فإن هذا النجاح قد يشجع على المزيد من السلوك العدواني عند مواجهة الإحباط ثانية^(٦٧).

**الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً**

وللتخلص من هذه الأمراض النفسية فإن الإنسان يحتاج إلى الخصوصية وعلى عدة مراتب، وأبرزها على مرتبة الفناء وأولها فناء البيت Dwelling unit space الذي يشغله ساكنوه دون الآخرون، فهو يمثل أعلى درجات الخصوصية والتفرد والحماية^(٦٨).

لكن ارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل وامتداد الكثير من الأسر حال دون تحقيق تلك الخصوصية، مما ضرب الاستقرار النفسي لأفرادها، ولاسيما الشباب منهم، إذ أن الفرد عندما يعجز من مواجهة أزمة سكنية بفعل عوامل مانعة (اقتصادية بالدرجة الأولى)، فإنه قد يسلك سلوكاً عدوانياً من أجل تحقيق هدفه، وان لم يحقق النجاح من خلال هذا السلوك، إلا أنه على أبسط تقدير يحقق الإرضاء النفسي^(٦٩).

كما أن ارتفاع الكثافة السكانية داخل الوحدة السكنية الواحدة قد يعزز الانعزالية التي تصبح مصدر المشاكل في المنزل وسبب معظم الشجار والعراك الذي يحدث في الحي السكني للاعتقاد الشخصي الذي نما بفعل هذه الأزمة والمتمثلة بفقدان الخصوصية^(٧٠).

خامساً : الضغط على خدمات البنى الارتكازية

وتتمثل البنى الارتكازية Infrastructures بخدمات (النقل والماء والكهرباء والمجاري)، وتتمتع بأهمية قصوى في أي مستوطنة بشرية إذا أنها تمس كل الشرائح الاجتماعية التي تستقر في المدينة أو ما يجاورها^(٧١).
إلا أن ارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل وما خلفه من تكديس سكني ضمن الكثير من أحيائها، نجم عنه مضاعفة الضغط على خدمات البنى الارتكازية فيها وذلك من خلال :

١ - **خدمات النقل** : ونخص منها (شبكة الطرق)، إذ أن مشكلة النقل والحركة في معظم المدن الكبرى تمثل إحدى المشكلات التي يلمسها سكان أو زوار جميع تلك المدن، فقد أدى معدل التحضر السريع إلى زيادة أسرع في الطلب على النقل السريع، وزاد ضغط السيارات على محاور النقل في المدن التي لم تكن قد صممت بحيث تستوعب هذا الكم من الحركة^(٧٢).

ومن نفس المشكلة تعاني الكثير من أحياء مدينة الموصل من تكس سكانها في مساحات صغيرة مثل مناطق (النبى يونس، الجزائر، أجزاء من المدينة القديمة)، إذ أن بقاء شبكة النقل في مدينة الموصل على حالها دون توسيع، وتباطؤ عمليات الصيانة من قبل الدوائر المعنية، ودخول أعداد كبيرة من السيارات بشكل غير مدروس بعد عام ٢٠٠٣، بالإضافة إلى السيطرات الأمنية المنتشرة في كل أرجاء المدينة. كل ذلك أدى إلى ضيق حجم الشوارع وعدم قدرتها على استيعاب حركة السكان المتزايدة ناهيك عن التشوهات البصرية، وهذا ما عمل على :

- أ- استهلاك الشوارع وظهور المطبات والحفر الكبيرة والتي تتحول بمرور الوقت إلى بحيرات تصعب للسيارات تجاوزها، خاصة في أيام المطر.
- ب- الاختناقات المرورية اليومية وما تولده من ضجيج وعوادم ضارة بالصحة، ولاسيما تلك التي تنتجها المركبات الكبيرة.

ج- المخالفات المرورية التي يضطر الكثير من أصحاب المركبات القيام بها، وبذلك يكاد يكون العراق في مقدمة دول العالم بعدم الانضباط بقوانين المرور.

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل امونجاً

د- تكسر أرصفة الشوارع نتيجة لاعتياد الناس على العبور منها للتخلص من ساعات الانتظار الطويلة عند السيارات.

والجدير بالذكر أن في الوقت الحالي يضع مخطوطو المدن في دول العالم في حساباتهم أن تدبير وسائل النقل يرتبط بشبكة الطرق التي ستتحرك عليها هذه الوسائل، ولهذا تسعى المدن حالياً إلى إنشاء نمط جديد من الشوارع، بحيث لا يتجاوز وسائل النقل مساحة الطرق، وبحيث لا تختلط هذه الوسائل المتفاوتة السرعة، فتعرقل إحدهما الأخرى^(٧٣).

٢ - **خدمات الماء** : لقد ازداد الضغط على شبكات المياه في مدينة الموصل، خاصة وأنها أسست لإستيعاب أعداد معينة من السكان، وان تضاعف حجمهم في المكان ذاته يعني المزيد من الطلب عليه، فادى إلى :

أ-التجاوز على شبكة المياه وذلك من خلال حفر الشوارع وتكسير الأرصفة من قبل المواطنين لمد أنابيب المياه إلى مساكنهم.

ب- هدر المياه من خلال الإهمال الناتج عن أسلوب العمل ونوعية الأنابيب المستخدمة في نقل المياه.

٣ - **خدمات المجاري** : كذلك الحال في شبكة المجاري التي توجد في القليل من أحياء مدينة الموصل والتي خصصت - كما الحال في الخدمات الأخرى - لاستيعاب وحدات سكنية تحوي على اسر يتراوح حجمها (٦ - ٧) أفراد، وفي الوقت الحالي لا توجد إحصائيات حقيقية عن معدل حجم الأسرة في الوحدة السكنية الواحدة في مدينة الموصل، إلا انه من خلال مراجعة الباحث لبعض وكلاء المواد الغذائية وجد اسر ممتدة يصل عدد أفرادها إلى أكثر من ٢٠ شخص يسكنون معاً، وهذا يعني المزيد من الإستهلاك للماء، وبالتالي المزيد

م. يوسف حامد السبعوي

من الضغط على شبكة المجاري التي تعاني هي الأخرى من رداءة التنفيذ وانعدام الصيانة، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى طفح مياه المجاري وتشكيل البحيرات الأسنة في الشوارع، وتشويه المشهد الحضري للمدينة التي عرفت بتاريخها وجمالها، فضلاً عن الأضرار الصحية الناجمة عنها.

٤ - **خدمات الكهرباء** : من المنطقي أن توجد علاقة طردية بين عدد أفراد الأسرة في الوحدة السكنية الواحدة ومقدار إستهلاكها للطاقة الكهربائية، وهو ذاته الذي يجري في مدينة الموصل، فمع ارتفاع قيمة العقار وامتداد الكثير من الأسر الموصلية، ازداد الطلب على الطاقة الكهربائية، مما أدى إلى التجاوز على شبكة الكهرباء الوطنية التي هي أصلاً في حالة احتضار، فازدادت عدد ساعات القطع، مما تترك الكثير من أجزاء المدينة تغرق في ظلام دامس حال غروب الشمس.

٥ - كما أن التزاحم السكني زاد من إنتاج النفايات من الوحدات السكنية، والتي تجد طريقها في الغالب إلى شبكات المجاري أو في الفراغات التي تتخلل الأحياء السكنية، مما ضاعف الضغط على الخدمات المقدمة من قبل بلدية الموصل، التي تمتاز أساساً بضعف الأداء والفاعلية، وازداد معها الآثار الصحية المورفولوجية في المدينة.

سادساً : الآثار الصحية

إن مجمل الآثار - التي سبق شرحها - والناجمة عن ارتفاع لقيمة العقار في مدينة الموصل وما خلفه من تزاحم سكني سواء على مستوى الأسرة الواحدة أو على مستوى الحي السكني، اثر سلباً على صحة الإنسان الموصلية من النواحي :

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل انموذجاً

١ - الصحة الجسدية : فالإنسان بحاجة إلى :

أ- الهواء النقي : إذ أن من أهم ضروريات الحياة البشرية تكمن في عملية تجديد الأوكسجين في الجسم والتي تتطلب توفير الهواء النقي الصحي^(٧٤).

ب- البيئة الخضراء : وهي البيئة التي لا تحوي على زيادة في تركيز المواد الضارة على الإنسان وعلى وسطه المحيط به أو أي تغيير كمي أو كيميائي في مكونات البيئة الحية وغير الحية والتي لا تقدر الأنظمة البيئية على استيعابها^(٧٥).

٢ - الصحة النفسية : وتتمثل بالحاجة إلى توفير :

أ- الخصوصية المكانية : التي تعد من واحدة من الحاجات النفسية الأساسية للبشر، إذ توجد علاقة بين درجة الخصوصية التي يحس بها أفراد الأسرة ومساحة الوحدة السكنية، فكلما كانت المساحة كبيرة تحققت الخصوصية بقدر اكبر^(٧٦).

ب- القيم الجمالية : التي تتوفر في البيئة المحيطة به، والتي أصبحت من الأهمية بمكان أن تتبأ عدد من الباحثين بان يكون القرن الواحد والعشرين قرن البيئة والسلام الأخضر^(٧٧).

٣ - الصحة الاجتماعية : والتي يمكن تحقيقها من خلال :

أ- التنشئة الاجتماعية : وتكون المسؤولية فيها متبادلة بين الأسرة والمجتمع فتجعل احدهما يعتمد على الآخر..... فان الأسرة الهزيلة التي تسودها الخلافات والمشاكل تعكس سلبيات كثيرة على المجتمع^(٧٨).

م. يوسف حامد السبعوي

ب- المكانة الاجتماعية : ويمكن تعريفها بالمرتبة التي يضعها أعضاء النظام الاجتماعي عضواً منهم فيها بناءً على السمات أو الصفات التي لهذا العضو والتي ينظر إليها أفراد المجتمع بالتميز و الاحترام^(٧٩)، ويعد العقار في وقتنا الحالي من الصفات التي يحقق لصاحبه مكانة اجتماعية مهمة.

وهكذا فان كل تلك الآثار الناجمة عن ارتفاع قيمة العقار تؤكد فرضية البحث، أما إذا انخفضت قيمة العقارات ليس في مدينة الموصل فحسب بل في أي مكان، فان ذلك سيولد جملة من الآثار الايجابية على المجتمع والمدينة على حدٍ سواء، لكن شريطة أن يكون هذا الانخفاض نسبي وليس كبير وتحكمه مجموعة من القوانين والتشريعات، كي لا تعم الفوضى في المدينة^(٨٠).

- نتائج البحث :

إن ارتفاع قيمة العقار في مدينة الموصل وما تبعه من حرمان شريحة واسعة من أفراد المجتمع من امتلاك عقار ، ولد جملة من الآثار (الاجتماعية ونفسية ومورفولوجية واقتصادية وغيرها) وعلى النحو الآتي :

١ - الآثار الاجتماعية : وتمثلت بالتزام السكني العالي، الذي أدى إلى زيادة المشكلات الأسرية وتأخر سن الزواج وضعف المكانة الاجتماعية، بالإضافة إلى إحداث نوع من التمايز الطبقي في مجتمع مدينة الموصل.

٢ - الآثار المورفولوجية : مثل حدوث التشوهات البصرية وصغر حجم الوحدات السكنية وتقرم حجم المدينة والتجاوزات على أراضي الدولة.

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل نموذجاً

- ٣ - الآثار الاقتصادية : وكانت على المجتمع من خلال (دفع بدلات الإيجار و البطالة)، وعلى الدولة متمثلاً بـ (هدر أموال الدولة وتعطل مشاريعها المستقبلية)
- ٤ - الآثار النفسية : وجود مشاكل نفسية ناجمة من استمرار العيش بين أبناء الأعمام في نفس المكان ، وحتى بين الإخوة وبخاصة المتزوجين منهم.
- ٥ - الضغط على خدمات البنى التحتية Infrastructures : والتي تتمثل بخدمات (النقل والماء والكهرباء والمجاري).
- ٦ - الآثار الصحية : وتمثلت بضعف الصحة (الجسدية و النفسية و الاجتماعية).

- التوصيات والمقترحات :

- ١- ضرورة إقدام الدولة على توزيع الأراضي السكنية على مواطنيها وفقاً لآليات منظمة، من أجل السيطرة على التضخم الحاصل في قيمة العقار، وعدم ترك الباب مفتوحاً للتجار و أصحاب الأراضي الزراعية من القيام بدورها.
- ٢ - الإسراع بتنفيذ مشاريع الإسكان ومشاريع البنى التحتية في كافة محافظات العراق.
- ٣ - منح القروض العقارية والسلف المالية الـ (١٠٠ اراتب) للمواطنين، لكن من غير نسب فوائد، ليتسنى لجميع أفراد المجتمع الاستفادة منها، ومن أجل إيجاد فرص عمل جديدة وامتصاص جزءاً كبيراً من البطالة وتحريك عجلة الاقتصاد العراقي.
- ٤ - إنشاء موقع الكتروني أو إذاعة خاصة بمدينة الموصل تدار من قبل الحكومة المحلية تهتم بالإعلان عن العقارات المرغوب بيعها ، وبأسعار رمزية، للتخفيف من كلف البيع والشراء واحتيايل بعض تجار ومكاتب العقار.

م. يوسف حامد السبعوي

٥ - ضرورة انتباه الباحثين في كلية الإدارة والاقتصاد على مثل هذه المواضيع المهمة والحيوية، وإعطائها شيء من التفصيل، وخاصة آليات عمل أسواق العقار في دول العالم وكيفية تطبيقها في العراق.

الهوامش :

* القرآن الكريم

- (١) محمد أبو بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الكتاب العربي، بيروت، بدون، ص ٤٤٥
- (٢) إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، الجزء ١-٢، المكتبة الإسلامية للطباعة والنشر، اسطنبول، بدون، ص ٦١٥.
- (3) <http://ejabat.google.com/ejabat/thread?tid=488f179c25026151> : 18/03/2010
- (4) <http://www.aljasr.com/f.aspx?t=18115639> : 17/07/2009
- (٥) عبد الله مرقص رابي، التحضر في مدينة الموصل، أطروحة دكتوراه غي منشورة، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٩٥، ص ٦.
- (٦) احمد زكي بدوي، معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٧٧، ص ٤١٦.
- (٧) أ. د. هادي العنبيكي، محاضرة على طلبة الماجستير في مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٢/١٠/٢٠٠١.
- (٨) احمد زكي بدوي، مصدر سابق، ص ١٠١.
- (٩) نادية صباح الكبابجي، الآثار الاجتماعية لازمة السكن، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الموصل، ٢٠٠٠، ص ٢٨.
- (10) http://en.wikipedia.org/wiki/List_of_countries_by_population_growth_rate: 29 October 2011
- (11) <http://www.iraqgreen.net/modules.php?name=News&file=article&sid=19511>: Saturday, April 03

(١٢) احمد زكي بدوي، مصدر سابق، ص ٢٦٨.

(١٣) يوسف حامد محمد الملا، الكفاءة الأمنية لتخطيط مدينة الموصل، مجلة دراسات موصلية، العدد ١٥، ٢٠٠٧، ص ١١٨.

(١٤) خضير عبد العباس الزبيدي، دور العمليات الاجتماعية في عملية التوسع الحضري، رسالة ماجستير غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨١، ص ٣٠.

(١٥) سناء الخولي، الأسرة والحياة العائلية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٤، ص ٣٤٠.

(١٦) احمد زكي بدوي، مصدر سابق، ص ٣٢٦.

دراسات موصلية، العدد (٣٦)، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -

دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل امونجاً

(17) Smith, W.F. (1977), "Housing, the social and economic elements Berkeley", California University press, p405.

(١٨) يوسف حامد الملا، الضوابط الاجتماعية في إعداد التصاميم الأساسية للمدن، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٣، ص ٦١.

(١٩) عبد السلام عبد الغفار، مقدمة في علم النفس، دار النهضة العربية، ط ٢، ١٩٨٢، ص ١٦٠.

(٢٠) نبيل نعمان إسماعيل، الجرائم الاقتصادية في العراق، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٩٢، ص ٦٢.

(٢١) خزعل البيرماني، الدخل القومي والاستخدام، مطبعة سليمان الاعظمي، بغداد، ١٩٦٨، ص ٤٢.

(٢٢) خضير عبد العباس الزبيدي، مصدر سابق، ص ١٩٠.

(٢٣) مصطفى وتي، علم الاجتماع العمراني، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، حلب، ١٩٨١، ص ٢٦٧.

(٢٤) ميشيل هارا لامبوس، الاتجاهات الجديدة في علم الاجتماع، ترجمة إحسان محمد الحسن وآخرون، بيت الحكمة، بغداد، ٢٠٠١، ص ٣٨٦.

(٢٥) نادية صباح الكبابجي، مصدر سابق، ص ٣٦.

(٢٦) طاهر حسومير الزبياري، المركز القديم لمدينة الموصل، رسالة ماجستير غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٨، ص ٧.

(٢٧) صلاح حميد الجنابي، دور العوامل الاجتماعية في توزيع أنماط استعمالات الأرض ضمن الإطار المكاني للموصل الكبرى، مجلة التربية والعلم، العدد ٢، ١٩٨٠، ص ٢٩٥.

(٢٨) طاهر حسومير الزبياري، مصدر سابق، ص ٧.

(٢٩) صلاح حميد الجنابي، مصدر سابق، ص ٢٥٥.

(٣٠) طاهر حسومير الزبياري، مصدر سابق، ص ٧.

(٣١) المصدر نفسه، ص ٨.

(٣٢) صلاح حميد الجنابي، مصدر سابق، ص ٢٧٥.

(٣٣) عبد العاطي السيد، الأيكولوجية الاجتماعية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص ٥١٥.

* على الرغم من أن هذا المبحث من إختصاص الباحثين في كلية الإدارة والاقتصاد، إلا أن الباحث تفاجأ من عدم وجود أي مصدر لهم في هذا المجال، فضلاً عن شحة المصادر العلمية الرصينة في الانترنت، لذا فقد اعتمد الباحث على مجموعة من أصحاب مكاتب العقار (السماسرة) في المدينة للوقوف على أبرز هذه العوامل.

م. يوسف حامد السعوي

- (٣٤) حسين عبد الحميد رشوان، التخطيط الحضري، مركز الإسكندرية للكتاب، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ١٢٨.
- (٣٥) صلاح حميد الجنابي، مصدر سابق، ص ٣٠٠.
- (٣٦) يوسف حامد الملا، الضوابط الاجتماعية في إعداد التصاميم الأساسية للمدن، مصدر سابق، ص ٥٤.
- (٣٧) المكتبة الافتراضية، عبيد المضاف، أهمية الثقافة في السوق: اتجاه نظري مقترح، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، ISSN : 13190989، سنة : ٢٠٠٩، المجلد : ١٧ العدد : ٢.
- (٣٨) حارث علي العبيدي، الأحياء المتخلفة في مدينة الموصل، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الموصل، ٢٠٠٥، ص ٧١.
- (٣٩) عبد المنعم طه علي، التصميم الداخلي بين الذات والتراث، مجلة أبحاث اليرموك، المجلد ١٤، العدد ٣، ١٩٩٨، ص ٩.
- (٤٠) خالص الأشعب، مورفولوجية المدينة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٣، ص ٣٠.
- (41) Scet International, (1976), "Mosul master plan – Comprehensive .analysis report", Ministry of Municipalities, P109
- (٤٢) إبراهيم مذكور وآخرون، معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، ص ١٦٧.
- (٤٣) حارث علي العبيدي، مصدر سابق، ص ٣٥.
- (٤٤) طاهر حسومير الزبياري، مصدر سابق، ص ٧.
- (٤٥) يوسف حامد محمد الملا، الكفاءة الأمنية لتخطيط مدينة الموصل، مصدر سابق، ص ١١٠.
- (٤٦) خليل إبراهيم الإسم، التجاوزات على الملكيات والأراضي في التشريع العراقي، رسالة ماجستير غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٦، ص ٢٣.
- (٤٧) صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ١٩٨٦، ص ٣٧٨.
- (٤٨) حسين عبد الحميد رشوان، مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٢، ص ٧١.
- (٤٩) المصدر نفسه، ص ١٤٢.
- (٥٠) حارث علي العبيدي، مصدر سابق، ص ٤٧.
- (٥١) أمل حسن الجرججي، جرائم النساء، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، بغداد، ١٩٨٥، ص ٣٥.
- (٥٢) نادية صباح الكبايجي، مصدر سابق، ص ٣٩.
- (٥٣) نبال فوزي محمود، الآثار الاجتماعية والنفسية لتأخر الزواج لدى الموظفات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب جامعة الموصل، ٢٠٠٥، ص ٣٣.

**الآثار الاجتماعية لارتفاع قيمة العقار في المناطق الحضرية -
دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري - مدينة الموصل امونجاً**

- (٥٤) نادية صباح الكبابجي، مصدر سابق، ص ١٥.
- (٥٥) نبال فوزي محمود، مصدر سابق، ص ٤٤.
- (٥٦) احمد عادل راشد، مذكرات في إدارة الأفراد، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨١، ص ٨٩.
- (٥٧) المكتبة الافتراضية، محمد موصللي، التمثيل الرمزي الجزئي للمواقع السكنية في مدينة جدة، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، سنة : ١٩٩٩ سعة : ١١ العدد : ١.
- (٥٨) حسين عبد الحميد رشوان، التخطيط الحضري، مصدر سابق، ص ٢٦.
- (٥٩) مصطفى وتي، مصدر سابق، ص ١٣٣.
- (٦٠) فيليب بانيري وآخرون، الشكلية المدنية، ترجمة حيان جواد صيداوي، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٤، ص ١٥٢.
- (٦١) خليل إبراهيم الاعسم، مصدر سابق، ص ٩٨.
- (٦٢) عبد اللطيف العاني ومعن خليل عمر، المشكلات الاجتماعية، دار ابن الأثير للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ص ٢٣٦.
- (٦٣) حسين عبد الحميد رشوان، مشكلات المدينة، مصدر سابق، ص ١٥٥.
- (٦٤) المصدر نفسه، ص ١٠١.
- (٦٥) نادية صباح الكبابجي، مصدر سابق، ص ٣٩.
- (٦٦) حسين عبد الحميد رشوان، التخطيط الحضري، مصدر سابق، ص ٢٦.
- (٦٧) هادي العنكي، الأبعاد الاجتماعية للتخطيط العمراني في الوطن العربي، سلسلة المائدة الحرة، مطبعة اليرموك، ص ١١.
- (٦٨) نادية صباح الكبابجي، مصدر سابق، ص ٤٥.
- (٦٩) إيمان علي النقيب، الإسكان العالي الكثافة ضمن السلوكية للمجتمع العراقي، رسالة ماجستير غير منشورة ن كلية الهندسة، جامعة بغداد، ص ٢٦.
- (٧٠) نادية صباح الكبابجي، مصدر سابق، ص ٤٥.
- (٧١) المصدر نفسه، ص ٤٥.
- (٧٢) (ص ٢٨، الجذب والطررد المركزي، ص ١٧٢)
- (٧٣) حسين عبد الحميد رشوان، مشكلات المدينة، مصدر سابق، ص ١٢٥.
- (٧٤) حسين عبد الحميد رشوان، مشكلات المدينة، مصدر سابق، ص ١٢٨.
- (٧٥) صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، ص ٢٨٤.
- (٧٦) فيصل المصطفى الحسن، ماذا لو فاض البحر، أوراق بيئية، منشورات وزارة الثقافة، دمشق، ٢٠٠٥، ص ١٥.
- (٧٧) نجم عبد جويد الكناني، المردودات الاجتماعية لتخطيط الأحياء السكنية الحديثة في مدينة الناصرية، رسالة ماجستير غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٦، ص ٤٣.
- (٧٨) عبد الهادي يحيى الصائغ وأروى شاذل طاقة، التلوث البيئي، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الموصل، ٢٠٠٢، ص ٧.

م. يوسف حامد السبعوي

(٧٩) وهيبة شوكت محمد، العوامل النفسية في جنوح الأحداث، مطبعة الحوادث، بغداد، ١٩٩٠، ص ٤٠.

(٨٠) سالم خلف عبد، المجتمع الريفي، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ١٩٩٢، ص ١٠٤.

دراسات موصليّة ، العدد (٣٦) ، جمادى الثاني ١٤٣٣ هـ / نيسان ٢٠١٢

(٨٢)